

Ejerforeningen
Dueodde Feriepark
Årsrapport for året
1. januar - 31. december 2024
(19. regnskabsår)

CVR-nr. 29 55 66 79

Fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 17/4 / 2025.


dirigent



Tornegade 4, 1. sal, 3700 Rønne
Gl. Rønnevej 17A, 3730 Nexø

mail@bornholmsrevision.dk • bornholmsrevision.dk
CVR: DK-37 85 84 98 • Tel. 5695 1066

IndholdSideLedelsesberetning

Foreningsoplysninger	2
----------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Bestyrelsens beretning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 12

Foreningsoplysninger

Foreningsnavn: E/F Dueodde Feriepark

Hjemstedsadresse: Dueodde Feriepark 64, 3730 Nexø

CVR-nr.: 29 55 66 79

Bestyrelse: Gunnar Hansen
Peter Vange
Bent Nordkvist

Revision: Bornholms Revision A/S
Godkendt revisionsaktieselskab
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar 2024 til 31. december 2024 for E/F Dueodde Feriepark.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

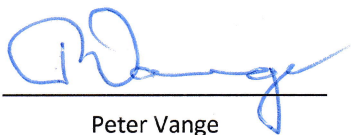
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den. 17/4 2025

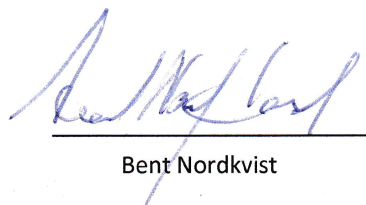
I bestyrelsen



Gunnar Hansen
Formand



Peter Vange
Næstformand



Bent Nordkvist

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Ejerforeningen Dueodde Feriepark

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejerforeningen Dueodde Feriepark for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt budgettal.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem, med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Rønne, den / 2025

Bornholms Revision A/S, Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 37 85 84 98

Jens-Otto A. Sonne
Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 15625

Bestyrelsens beretning

Året 2024 har været et hektisk år i ejerforeningen, hvor der er iværksat store projekter og dermed store udgifter.

Til trods for et lille underskud i forhold til budgettet ser vi på fremtiden med optimisme.

Budget for 2024 er trods en del usikkerhed om store projekter nogenlunde opfyldt i 2024. Det er bestyrelsen tilfreds med.

Heldigvis har foreningen i "god tid" sparet op til den længe ventede fornyelse af vore sandfiltre til begge pools. Samtidig har vi løbende i 2024 foretaget opgraderinger af elektronik (pumper, flowmålere og frekvensomformere) i teknikrummet. Dette har medført ekstra udgifter i størrelsen ca 200.000,- der er indregnet i driften i 2024

Derfor har vi været klar til den store opgave med udskiftning af alle sandfiltre inden opstart af sæson 2025. Dette projekt har kostet ca 600.000,- som vi selv – takket være førnævnte opsparing – har kunne finansiere hen over nytåret 2024/2025 via driften og internt lån fra øvrig opsparing. Vi forventer derfor ikke at skulle opkræve ekstra bidrag fra ejerne i denne forbindelse, men vi påregner at opkræve det sædvanlige lille bidrag til "opsparing sandfiltre" i resten af året 2025 til afbetaling på det interne lån.

Alt tyder på, at arbejdet med opgradering af pool-teknik og sandfiltre afsluttes før Påske 2025.

I 2024 fik vi udskiftet vinduerne i svømmehallen mod øst. De sidste vinduer mod vest er udskiftet i februar 2025. Dette betyder at svømmehallen nu skulle være i fin stand i nærmeste fremtid.

Der blev i 2024 også foretaget en ret dyr reparation af kloak med udskiftning af pumpe.

Det er bestyrelsens håb, at vi nu kan begynde at prioritere den øvrige vedligeholdelse af ferieparken.

Da ejerforeningsbidraget de seneste to år er steget en del, er det bestyrelsens holdning, at vi nu overgår til den almindelige pristalsregulering heraf (se vedtægter) fra og med 2025.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for E/F Dueodde Feriepark for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter, med de tilpasninger i præsentationen m.m. som forenings art og aktiviteterne omfang medfører.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævende ejerforeningsbidrag er tilstrækkeligt.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Ejerforeningsbidrag indarbejdes i resultatopgørelsen ved fakturering og periodiseres for året.

Forbrug af el og vand aflæses og opgøres årligt pr. 31. december.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede ejerforeningsbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet tages i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

		<u>Scrapværdi</u>
Sauna	10 år	0
Varmepumpeanlæg	15 år	0

Ejerlejligheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede nedskrivninger. Der afskrives ikke på ejerlejligheder, men der foretages nedskrivninger til estimeret salgsværdi, såfremt der er indikationer på at denne efter en konkret vurdering er lavere end den bogførte værdi.

Foretagne forudbetalinger

Foretagne forudbetalinger indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gæld

Realkredit- og banklån indarbejdes i regnskabet til nominel restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2024

Budget 2024	Note	2023
<u>Indtægter:</u>		
1.137.316 Ejerforeningsbidrag	1.137.288	1.004.008
Opkrævningsgebyrer	650	628
Gebyr manglende aflæsninger	15.000	4.500
5.000 Vaskeripenge	9.425	5.520
Viceværts arbejde for ejere	0	2.438
15.000 Bidrag til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	14.996
75.000 Bidrag til vedligeholdelse sandfiltre	74.972	74.972
53.716 Bidrag til opsparing til tag	53.716	53.716
20.000 Bidrag til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	1 13.732	26.341
<u>1.306.032 Indtægter i alt</u>	<u>1.319.779</u>	<u>1.187.119</u>
<u>Omkostninger:</u>		
130.000 El	2 157.668	117.765
300.000 Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.	3 285.430	162.932
253.000 Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligehold. m.v.	4 239.685	148.815
330.000 Vicevært	349.282	324.826
Kursus for bassinansvarlig	0	26.596
92.500 Administration	5 140.613	82.616
4.325 Afskrivning sauna	6 4.325	4.323
10.100 Afskrivning varmepumpeanlæg	7 10.063	10.063
- Renteudgifter	0	0
<u>1.119.925 Omkostninger i alt</u>	<u>1.187.066</u>	<u>877.936</u>
<u>0 Ekstraordinære poster</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>186.107 Årets resultat</u>	<u>132.713</u>	<u>309.183</u>
<u>Resultatdisponering:</u>		
20.000 Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	13.732	
53.716 Overført til renovering tag	53.716	
15.000 Overført til vedligeholdelse lejligheder 1-45 og 53-63.....	14.996	
75.000 Overført til vedligeholdelse sandfiltre	74.972	
22.391 Årets resultat overføres til konto for overført resultat	(24.703)	
<u>186.107</u>	<u>132.713</u>	

Balance pr. 31. december 2024Aktiver

<u>Anlægsaktiver:</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>
Sauna	6	0
Varmepumpeanlæg	7	70.439
Anlægsaktiver i alt		70.439
		84.827
 <u>Omsætningsaktiver:</u>		
Tilgodehavender		275
Periodeafgrænsningsposter		43.750
		44.025
		3.515
 <u>Likvide beholdninger:</u>		
Nordea 8973 109 392		228.800
Nordea 3499 554 884 (§18 opsparing)		13.739
Nordea 8983 118 853 (opsparing tag)		498.790
Nordea 9024 993 733 (opsparing sandfiltre).....		306.124
Nordea 9028 936 033 (opsparing vej).....		27.933
Nordea 6298 711 301 (vedligeh. lejlighed)		54.969
Omsætningsaktiver i alt		1.130.355
		1.153.016
 Aktiver i alt		1.244.819
		1.241.358

Balance pr. 31. december 2024Passiver

<u>Egenkapital:</u>			<u>2023</u>
Depositum, 63 stk. à kr. 6.000		378.000	378.000
<u>Overført overskud/tab:</u>			
Overført fra tidligere år		(205.556)	(344.714)
Overført fra resultatopgørelse		(24.703)	139.158
		<u>(230.259)</u>	<u>(205.556)</u>
Henlagt opsparing tag	8	<u>498.790</u>	<u>445.074</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18	9	<u>13.739</u>	<u>34.416</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63	10	<u>54.969</u>	<u>43.236</u>
Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre	11	<u>306.124</u>	<u>262.402</u>
Egenkapital i alt		<u>1.021.363</u>	<u>957.572</u>
<u>Kortfristet gæld:</u>			
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, vand		18.876	6.860
Tilbagebetaling til ejere vedr. årsopgørelser, el		104.440	176.819
Modtagne forudbetalinger fra ejere vedr. 2025		13.355	7.381
Anden gæld	12	<u>86.785</u>	<u>92.726</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>223.456</u>	<u>283.786</u>
Gæld i alt		<u>223.456</u>	<u>283.786</u>
Passiver i alt		<u>1.244.819</u>	<u>1.241.358</u>
Pantsætning og sikkerhedsstillelser	13		

Noter

Budget 2024			2023
	1. <u>Vand:</u>		
	Aconto indbetalinger	(63.000)	(63.000)
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv	19.308	8.088
		(43.692)	(54.912)
	- Betalt vand til Brh. Energi og Forsyningsselskab	29.960	28.571
20.000	Samlet vandindtægt	(13.732)	(26.341)
(20.000)	Overført til opsparing til vedligeholdelse iht. §18	13.732	26.341
0		0	0
	2. <u>El:</u>		
	Aconto indbetalinger	(309.000)	(365.000)
	Tilbagebetaling / Restopkrævning efter aflæsning mv	110.474	182.136
		(198.526)	(182.864)
	- Betalt el til BEOF.....	356.194	300.629
130.000	Samlet eludgift	157.668	117.765
	3. <u>Svømmebassiner, vedligeholdelse m.v.:</u>		
300.000	Vedligeholdelse m.v. svømmebassiner	285.430	162.932
0	Heraf dækket af forsikringsselskab	0	0
300.000		285.430	162.932
	4. <u>Fællesudgifter, fællesrum og -arealer, vedligeholdelse m.v.:</u>		
	Renovation, inkl. slamsugning	33.847	28.778
	Antenneanlæg incl. digitalisering	(9.655)	(13.551)
155.000	Vedligeholdelse og drift	127.036	74.281
30.000	Småanskaffelser og diverse indkøb	22.121	11.709
7.000	Vejudgifter	11.357	5.294
61.000	Forsikring	54.979	42.304
253.000		239.685	148.815

Noter

Budget 2024			2023
	5. <u>Administration:</u>		
1.500	Grundejerforeningskontingent	1.500	1.500
	Generalforsamling og bestyrelsesomkostninger	7.845	4.050
16.000	Udarbejdelse og opstilling af årsrapport inkl. regulering tidligere år	12.811	12.811
45.000	Honorar for administration, inkl. ekstraopgaver	42.270	40.996
	Advokat og Teknologisk institut	56.622	234
	Telefon og internet	6.531	7.393
	Porto og gebyrer	3.188	3.391
	Edb-omkostninger	1.125	3.555
	Lønomsstninger og gebyrer	5.090	4.078
	Gaver og blomster	0	0
	Kontorartikler, annoncer m.m.	3.631	4.608
30.000	Øvrige poster	0	0
92.500		140.613	82.616
	6. <u>Sauna:</u>		
	Saldo primo	4.325	8.648
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(4.325)	(4.323)
	Saldo ultimo	0	4.325
	7. <u>Varmepumpeanlæg:</u>		
	Saldo primo	80.502	90.565
	Årets tilgang	0	0
	Afskrivning	(10.063)	(10.063)
	Saldo ultimo	70.439	80.502
	8. <u>Henlagt opsparing tag</u>		
	Saldo primo	445.074	391.358
	Årets henlæggelse	53.716	53.716
	Årets forbrug af henlæggelse	0	0
	Saldo ultimo	498.790	445.074

Noter2023

9.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse iht. §18</u>		
	Saldo primo	34.416	63.640
	Årets henlæggelse	13.732	26.341
	Årets forbrug af henlæggelse	(34.409)	(55.565)
	Saldo ultimo	13.739	34.416
10.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse lejl. 1-45 og 53-63</u>		
	Saldo primo	43.236	37.490
	Årets henlæggelse	14.996	14.996
	Årets forbrug af henlæggelse	(3.263)	(9.250)
	Saldo ultimo	54.969	43.236
11.	<u>Henlagt opsparing vedligeholdelse sandfiltre</u>		
	Saldo primo	262.402	187.430
	Årets henlæggelse	74.972	74.972
	Årets forbrug af henlæggelse	(31.250)	0
	Saldo ultimo	306.124	262.402
12.	<u>Anden gæld:</u>		
	Afsat honorar for assistance ved opstilling af regnskab mv.	13.015	12.500
	Kreditorer	72.578	69.027
	Skyldig A-skat, Am-bidrag og ATP	1.192	11.199
		86.785	92.726
13.	<u>Pantsætning og sikkerhedsstillelser:</u>		
	Til sikkerhed for foreningens eventuelle krav mod medlemmer er der på hver lejlighed tinglyst pantstiftende for kr. 30.000.		

LEDELSENS REGNSKABSERKLÆRING FOR E/F DUEODDE FERIEPARK FOR 2024

Bornholms Revision A/S
Tornegade 4, 1. sal
3700 Rønne

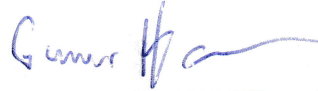
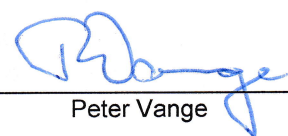
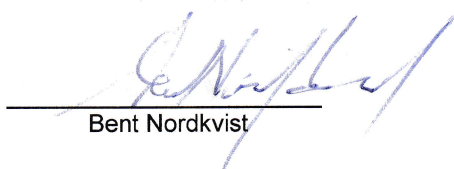
Denne regnskabserklæring er afgivet i forbindelse med Deres revision af årsrapporten for 2024 for det regnskabsår, som sluttede 31. december 2024. Revisionen udføres med det formål at kunne forsyne årsrapporten med en revisionspåtegning om, hvorvidt denne giver et retvisende billede af Ejerforeningen Dueodde Ferieparks finansielle stilling pr. 31. december 2024 og af resultatet af dets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 – 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

I forbindelse med Deres revision af årsregnskabet for Ejerforeningen Dueodde Feriepark for 2024, udvisende et overskud på kr. 132.713 og en egenkapital på kr. 1.021.363, skal vi efter bedste overbevisning erklære, at:

- Årsrapporten indeholder samtlige oplysninger, der er nødvendige til bedømmelse af årets udvikling og den finansielle stilling.
- Vi har drøftet alle begivenheder og forhold omkring virksomhedens fortsatte drift med revisor, og forventer at virksomheden har evnen til at fortsætte driften de næste 12 måneder fra balancedagen. Vores vurdering af virksomhedens evne til at fortsætte driften er baseret på al tilgængelig information og vores dybdegående viden om virksomhedens forventede fremtidige forhold og finansiering.
- Ledelsen kan bekræfte fuldstændigheden af de angivne oplysninger vedrørende nærtstående parter
- Der har ikke været uregelmæssigheder, som har omfattet ledelsen eller andre medarbejdere, der har væsentlig indvirkning på årsregnskabet.
- Foreningens aktiver ikke er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det i årsregnskabet anførte.
- De foretagne hensættelser til imødegåelse af tab efter bestyrelsens opfattelse er tilstrækkelige til at dække den risiko, der pr. balancetidspunktet hviler på aktiverne. Herudover er der ikke tale om mere end normal forretningsmæssig risiko.
- Samtlige foreningens påhvilende forpligtelser, herunder veksel-, garanti- og andre eventualforpligtelser er tilstrækkeligt oplyst i årsregnskabet.
- Der ikke er usædvanlige risici vedrørende uopfyldte kontrakter pr. balancedagen, og at foreningen ikke har indgået valutaterminskontrakter.
- Der ikke er rejst retssager, skattesager, miljøkrav eller andre krav pr. balancedagen, som har væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens finansielle stilling.
- Ingen bestyrelsesmedlemmer, ansatte eller husejere har lån i selskabet ud over de i årsregnskabet anførte.
- Samtlige indtægter og udgifter for regnskabsåret er med i årsregnskabet og er periodiseret korrekt.
- Alle transaktioner i det forløbne regnskabsår er foretaget på normal forretningsmæssig basis.

- Der ikke er konstateret besvigelser i foreningen, og at det er ledelsens vurdering, at der ikke er usædvanlig risiko for, at der kan forekomme besvigelser.
- Ledelsen anser foreningens forsikringsdækning for tilstrækkelig.
- Jeg er ikke en politisk eksponeret person, samarbejdspartner eller nær tilknyttet en politisk eksponeret person.
- Der ikke, udover det i årsregnskabet og ledelsesberetningen anførte, i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato, er indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.
- Alle efterposteringer til årsregnskabet er godkendt af foreningens ledelse.
- Ledelsen har oplyst alle forhold i relation til sin identitet, integritet og foreningens aktiviteter, herunder at der ikke er sket hvidvaskning af penge eller sket finansiering af terrorisme.
- Revisor har fået adgang til alle dokumenter og har fået alle oplysninger, som er nødvendige til bedømmelse af årsrapporten.
- Vi har ingen planer eller intentioner, der væsentligt kan ændre de regnskabsmæssige værdier eller klassifikationen af aktiver og forpligtelser i årsregnskabet.
- Vi har ikke planer om at opgive produktlinjer eller andre planer eller intentioner, som vil medføre overskydende eller ukurante varebeholdninger, og ingen dele af varebeholdningerne er værdiansat over den forventede nettorealiseringsværdi.
- Vi har indarbejdet og oplyst om optioner og aftaler om optioner, warrants m.v. i årsrapporten.
- Indeværende års og de forrige fem års regnskabsmateriale er til stede og opbevares fortsat på forsvarlig og betryggende måde.

Den 17 / 4 2025

 Gunnar Hansen	 Peter Vange
 Bent Nordkvist	